

Aika 18.01.2022 klo 18:00 - 20:25

Paikka Microsoft Teams kokous

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 1	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 2	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 3	Talouden käyttösuunnitelma vuodelle 2022	5
§ 4	Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2022	8
§ 5	Hulevesiviemäriin liittämismuutoksesta vapauttaminen (kiinteistö 235-5-560-13)	10
§ 6	Lausunto Karapellon (alue 130516) asemakaavan muutosehdotukseen (Espoon kaupunki)	13
§ 7	Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valituksesta, joka koskee Kauniaisten kaupunginvaltuuston päätöstä 11.10.2021 § 71, asemakaavan muutos, 7. kaupunginosan korttelin 1052 tontti 13 (Venevalkamantie 1)	17
§ 8	Valtiovarainministeriön lausuntopyyntö asetuksesta sote-uudistuksen siirtymäkauden vuokrasta	25
Puheenjohtaja	Konsta Saarela	

Läsnä	Saarela Konsta Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Löfstedt-Söderholm Gunilla Stolt Sofia Tuohioja Pauli Myllymäki Hanna-Riikka Huttunen Jarkko Helkkula Vesa Harju Marianna Porvali Leena	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen yhdyskuntatoimen johtaja toimialasihteeri
Poissa	Virkkunen Michaela Ala-Reinikka Tapani	nuorisovaltuuston edustaja kaupunginhallituksen edustaja
Käsitellyt asiat	1 - 8	
Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja Pauli Tuohioja pöytäkirjantarkastaja	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä Gunilla Löfstedt-Söderholm pöytäkirjantarkastaja
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 25.01.2022	

Yhdyskuntavaliokunta

§ 1

18.01.2022

Kokouksen järjestäytyminen

YLV 18.01.2022 § 1

Valiokunta on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Puheenjohtaja toteaa nimenhuudon jälkeen kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Kokous järjestetään etäyhteydellä, jonka vuoksi tarkistetaan että kaikilla osallistujilla on näkö- ja ääniyhteys toisiinsa.

Valiokunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja nimenhuudon jälkeen päätösvaltaiseksi. Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Pauli Tuohioja ja Gunilla Löfstedt-Söderholm.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 2

18.01.2022

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLKV 18.01.2022 § 2

Valiokunta, sen puheenjohtaja tai toimialajohtaja voivat kuntalain 92 §:n ja hallintosäännön 24 § 1 momentin mukaan ottaa käsiteltäväkseen alaisensa viranhaltijan toimivaltaan siirretyssä asiassa tehdyn päätöksen, jollei kaupunginhallitus, sen puheenjohtaja tai kaupunginjohtaja ole ilmoittanut asian ottamisesta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Kuntalain mukaan valiokunnan käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta tai toimitusmenettelyä koskevia asioita.

Valiokunnalle on kuntalain 92 §:n mukaisesti lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Päätösluettelo on esityslistan **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranetissä. Puheenjohtajalle viranhaltijapäätökset on toimitettu sähköisesti hallintosäännön 25 §:n 3 momentin määräyksen mukaisesti.

Asia on otettava ylemmän toimielimen käsiteltäväksi sen ajan kuluessa, jossa kuntalain 134 §:ssä tarkoitettu oikaisuvaatimus päätöksestä on tehtävä. Tämän varmistamiseksi valiokunnan jäsenten tulee ilmoittaa ennen kokousta yhdyskuntatoimenjohtajalle tai toimialasihteerille ne päätökset, joihin harkitsevat otto-oikeuden käyttämistä ja mielellään myös ne päätökset, joista muutoin toivovat lisätietoja kokouksessa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta merkitsee tiedokseen oheismateriaalista ilmenevät päätökset ja päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Viranhaltijapäätösten päätösluettelo (Extranet)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 3

18.01.2022

Talouden käyttösuunnitelma vuodelle 2022

YLV 18.01.2022 § 3

599/01.01.01.01/2021

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
toimialasihteeri Leena Porvali, puh. 050 382 9233
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Täytäntöönpano ja seuranta

Vuoden 2022 talousarvio ja vuosien 2023-2026 taloussuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatoimea koskevilta osin valtuustossa 20.12.2021 muutoksitta. Koko kaupunkia koskeva talousarvio on sähköisesti luettavissa kaupungin kotisivuilla oheisen linkin kautta:

<https://www.kauniainen.fi/kaupunki-ja-paatokseteko/talous/talousarviot-ja-tilinpaatokset/>

Tässä esitetyt talouden käyttösuunnitelmat (investointien työohjelmat, kaavoitusohjelma) vuodelle 2022 on valmisteltu hyväksytyn talousarvion pohjalta. Toiminta järjestetään talousarvion puitteissa ja investointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa vuoden 2021 keskeneräisten investointihankkeiden osalta. Osavuosikatsaus laaditaan kaksi kertaa vuodessa huhtikuun ja elokuun toteutuneiden tilanteiden mukaisesti. Ensimmäisessä katsauksessa raportoidaan vain talouden toteumasta sekä mahdollisista merkittävistä talouden ja toiminnan poikkeamista. Toinen katsaus sisältää tilinpäätösennusteen sekä keskeisten strategisten tavoitteiden toteuman. Mahdollisista merkittävistä talouden tai toiminnan poikkeamista raportoidaan tapauskohtaisesti.

Työohjelmat vuodelle 2022

Talonrakennuksen, liikenneväylien, viheralueiden ja konehankintojen hankekohtaiset suunnitelmat (työohjelmat) ovat esityslistan oheismateriaalina sekä luottamushenkilöiden Extranetissä.

Talonrakennuksen investointiohjelma on tilakeskuksen henkilöresursseihin nähden erittäin vaativa jo lähtökohtaisesti, huomioon ottaen yllä- ja kunnossapitoinvestointien lukumääräinen laajuus sekä suuret hankkeet, jotka ovat toteutuksen valmisteluvaiheessa. Työohjelmia päivitetään tarvittaessa osavuosikatsausten yhteydessä.

Kaavoitusohjelma vuodelle 2022

Kaavoitusohjelmassa (oheismateriaali) on mukana vireillä olevat asemakaavan muutoshankkeet, joiden laatimisesta kaupunginhallitus on jo tehnyt päätöksen. Niiden lisäksi mukana on Asemanseudun alue ja Turunväylän alue, joista ei ole tehty laatimispäätöksiä. Asemanseudun kaavamuutoksesta on neuvoteltu

Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Hanketta on myös esitelty päättäjille valtuustoseminaarissa 27.11.2021. Asemanseudun kaavamuutoshakemus saapui kaupungille joulukuussa 2021 ja kaavamuutos tuodaan käsittelyyn keväällä 2022. Turunväylän alue on ollut vuosia kaavoitusohjelmassa ja -katsauksessa mukana. Sen laatimisen edellytyksiä on tutkittu vuoden 2020 aikana.

Kaavoitusohjelmaa päivitetään tarvittaessa osavuositarkastusten yhteydessä.

Päästövähennysten toimenpideohjelma

Yhdeksi työohjelmaksi lasketaan myös yhdyskuntatoimen ns. päästövähennysohjelma. Kaupungin resurssiviisauden tiekartan tavoitteet muutetaan konkreettisiksi tehtäviksi, joita listataan toimialojen vuosittain koottaviin päästövähennysohjelmiin. Päästövähennysohjelmat kattavat kaikki kaupungin toiminnot ja toimialat.

Yhdyskuntatoimen päästövähennysohjelmaan on listattu sekä talousarviovalmistelun yhteydessä hyväksytyjä toimenpiteitä (esim. tilakeskuksen investointeja vaativia energiatehokkuushankkeita) sekä muita erityyppisiä ja kokoisia toimenpiteitä sekä kehityshankkeita. Toimialojen tämän vuoden päästövähennysohjelmat viedään hyväksyttäväksi toimiala- tai tulosaluekohtaisiin valiokuntiin tammi-helmikuussa 2022, jonka jälkeen ympäristötoimi kokoaa niistä yhteenvedon, joka annetaan kaupunginhallitukselle tiedoksi maaliskuun alussa.

Päästövähennysohjelmissa toimenpiteet on jaoteltu tiekartan ns. kaistaotsikoiden mukaisesti. Koska kaikilla toimialoilla on omat, erilaiset painopisteet hiilineutraalisuustyön toteutuksessa, ei kaikkien kaistaotsikoiden alle välttämättä aikana uusia toimenpiteitä tai kehitysideoita nousee esille.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta hyväksyy yhdyskuntatoimen talouden käyttösuunnitelman vuodelle 2022 sekä lähettää sen edelleen KH:n ja rahatoimen tiedoksi.

Jäsen Helkkula esitti, että suunnitelmat vuodelle 2022 hyväksyttäisiin lukuuntottamatta päästövähennysohjelmaa, joka palautettaisiin uudelleen valmisteluun. Esitys raukesi kannattamattomana.

Jäsen Helkkula esitti jäsen Löfstedt-Söderholmin kannattamana että päätökseen lisätään seuraava lause: ”Yhdyskuntavaliokunta toteaa, että Yhdyskuntatoimen alustavaa päästövähennysohjelmaa v. 2022 tulee viedä eteenpäin siten, että siinä esitetyt toimenpiteet ovat konkreettisempia sekä ajallisesti määriteltyjä ja siten seurattavia. Esimerkkina konkreettisuudesta esitettiin, että kaupungin omien kiinteistöjen osalta kirjataan numeeriset tai kohteettaiset tavoitteet maalämpö- ja aurinkopaneeliasennusten osalta kuluvan valtuustokauden vuosille.”

Yhdyskuntavaliokunta

§ 3

18.01.2022

Ehdotus ei saanut valiokunnan yksimielistä kannatusta, joten puheenjohtaja totesi asiassa äänestettävän siten, että ne jotka ovat alkuperäisen päätösehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja jäsen Helkkulan ehdotusta päätökseen lisättävästä lauseesta äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi äänestystuloksen 6 – 2 (Helkkula, Löfstedt-Söderholm) – 1 tyhjä (Saarela), jolloin alkuperäinen päätösehdotus jää voimaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Investointien työohjelmat
Kaavoitusohjelma
Päästövähennysohjelma

Jakelu:

Kaupunginhallitus (tiedoksi)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 4

18.01.2022

Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2022

YLV 18.01.2022 § 4

35/02.05.00.00/2021

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus on vuosittain hyväksynyt hinnoitteluperusteet, joita käytetään kaupungin omistuksessa olevien asemakaavan mukaisesti muodostettavien pientalotonttien tontinosien mahdollisessa myynnissä sekä kaupungin pientalotontteja uudelleen vuokrattaessa ja myytäessä niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu. Mahdollisten uusien vuokratonttien vuokra määritetään erikseen. Hinnoitteluperusteet sisältävät ohjehinnan (€/k-m²) sekä ohjeita ohjehinnan soveltamiseen.

KH päätti 25.1.2021 (§ 16) hyväksyä vuodelle 2021 ohjehinnaksi 1248 euroa/k-m². Todettakoon, että vuonna 2020 ohjehinta oli 1248 €/k-m² ja vuosina 2019-2016 ohjehinta oli 1123 €/k-m². Lisäksi KH päätti, että hinnoitteluperustetta ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteen noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi, ja sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa ylös- tai alaspäin. Niissä tapauksissa, joissa tontin muut osat ovat äskettäin olleet kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena. Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.

Hinnoittelun perustana on käytetty käypää hintaa kiinteistömarkkinoilla ja pientalotonttien osalta käyvän hinnan määrittelyssä on huomioitu kahtena edellisenä vuotena tehdyt vertailukelpoiset kiinteistökaupat. Vertailukelpoinen kiinteistökauppa on pientalon rakennuspaikan kauppa, joka ei ole sukulaisten välinen ja joka ei sisällä irtaimistoa eikä rakennusta tai kauppaan sisältyvä rakennus on arvoton.

Vuodelle 2022 vahvistettavaa hintaa varten on selvitetty vuosina 2020 ja 2021 Kauniaisissa tehdyt vertailukelpoiset pientalojen rakennuspaikkojen kaupat (**yhteenveto oheismateriaalina**). Vuonna 2020 tehtiin 14 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1154 €/k-m² (hintavaihtelu 616-1600 €/k-m²) ja mediaani 1253 €/k-m². Vuonna 2021 tehtiin 15 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1506 €/k-m² (hintavaihtelu 872-2050 €/k-m²) ja mediaani 1497 €/k-m². Yhteensä 29:n vuosina 2020-2021 tehdyn pientalon rakennuspaikan kaupan keskihinnaksi muodostuu 1336 €/k-m² ja mediaaniksi 1406 €/k-m². Edelliseen kaksivuotiskauteen (v. 2019-2020 keskihinta 1213 €/k-m², mediaani 1203 €/k-m²) verrattuna keskihinta ja mediaani ovat nousseet selkeästi.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 4

18.01.2022

Edellä esitettyyn hintatutkimukseen pohjautuen esitetään vuoden 2022 ohjehinnaksi vuosien 2020-2021 kauppojen keskihintaa, 1336 €/k-m². Muilta osin hinnoitteluperusteiden esitetään säilyvän ennallaan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2022 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 1336 €/k-m².
- Tontinosien lisäksi em. hintaa käytetään myös kaupungin pientalotontteja uudelleen vuokrattaessa sekä myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu.
- Hinnoitteluperusteita ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi.
- Sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa alas- tai ylöspäin.
- Niissä tapauksissa, joissa tontin muut osat ovat äskettäin olleet kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena.
- Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Yhteenveto vuosien 2020 ja 2021 kaupoista

Yhdyskuntavaliokunta

§ 5

18.01.2022

Hulevesiviemäriin liittämiselvollisuudesta vapauttaminen (kiinteistö 235-5-560-13)

YLKV 18.01.2022 § 5

1021/11.01.05.00/2021

Lisätiedot:

ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, puh. 050-3236 269
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kiinteistölle 235-5-560-13 (Bredanniitynkuja 4) haetaan vapauttamista vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin liittämiselvollisuudesta vesihuoltolain 3a luvun 17 c §:n mukaisesti.

Lupavelvollisuus ja toimivaltainen viranomainen

Vesihuoltolain 3 a luvun 17 b §:n mukaan kunnan päättämällä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen hulevesiviemäriin. Lain 17 c §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää hakemuksesta kiinteistölle vapautuksen 17 b §:ssä tarkoitetusta liittämiselvollisuudesta vesihuoltolaissa erikseen säädetyin perustein. Kauniaisissa yhdyskuntavaliokunta toimii kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena.

Hakemus liitteineen löytyy oheismateriaalina luottamushenkilöiden extranetistä.

Asian selostus

Kiinteistön haltija anoo kiinteistölle vapautusta hulevesiviemäriin liittämiselvollisuudesta. Tontille on suunnitella uudisrakentamista ja HSY:n liitoskohtalausannon mukaan tontin hulevedet tulisi poistaa johtamalla ne tontin viereiseen, kaupungin omistamaan sadevesikaivoon. Kyseinen sadevesikaivo yhtyy Bredanniitynkujan alittavaan hulevesiviemäriin, kuten myös kyseinen avo-oja, johon hakija esittää hulevesiä johdettavaksi. Sen lisäksi, että sadevesikaivo sijaitsee vaan noin metrin päästä avo-ojasta, sijaitsee se myös noin 60 cm ylempänä, kun kyseisen avo-ojan vesijuoksu. Näin ollen liittyminen sadevesikaivoon vaatisi hulevesien pumppaamista. Em. viitaten hakija katsoo, että hulevesien liittäminen kyseiseen sadevesikaivoon ja hulevesiviemäriin, olisi kohtuutonta.

Hakija on esittänyt, että valiokunta ottaisi tämän päätöksenteon yhteydessä kantaa myös kiinteistön hulevesien viivytysvaateeseen. Vesihuoltolain 17 c § mukaisen vapautushakemuksen käsittelyn yhteydessä ei kuitenkin voida ottaa kantaa kiinteistön hulevesien viivytys tai -käsittelytapaan, vaan se asia ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Hulevesiviemäriverkoston sijainti

HSY:n hulevesiviemäriverkoston aloituskohta (tierumpu) sijaitsee aivan kiinteistön rajalla. HSY:n liitokohtalausunnossa mainittu sadevesikaivo (ritiläkaivo) on Kauniaisten kaupungin omistuksessa.

Lausunnot ja naapureiden kuuleminen

Yhdyskuntavaliokunta

§ 5

18.01.2022

Hakemuksen johdosta on kuultu naapureita sekä pyydetty lausuntoa Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymältä (HSY). Tämän lisäksi on pyydetty Kauniaisten kaupungin kuntatekniikan lausuntoa asiassa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunto asiassa:

HSY toteaa lausunnossaan (22.11.2021), että alueelle on rakennettu hulevesiverkosto palvelemaan katujen ja kiinteistöjen kuivatusta. Tarkoituksenmukaista on, että hulevesien poisjohtaminen hoidetaan kokonaisuuden kannalta kestäväällä tavalla myös alueen kiinteistöjen osalta. Hulevedet eivät saa päätyä jätevesiviemäriin.

Kauniaisten kuntatekniikan lausunto asiassa (kuntatekniikkainsinööri):

Kaupungin kuntatekniikka katsoo, että hakemuksessa annettujen tietojen pohjalta vapautusta hulevesiviemäriin liittämiselvällisyydestä voidaan myöntää.

Naapureiden kuuleminen:

Ympäristötoimi on hakemuksen johdosta kuullut 235-5-560-13 kiinteistön rajanaapureita (2 kpl). Naapureilla (1 kpl palautettu lomake) ei ollut huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Päätösesityksen perustelut

Hakijan antamien selvitysten ja muiden asiaan liittyvien tietojen perusteella vesihuoltolain 17 c §:n vapauttamisen edellytykset täyttyvät kiinteistön 235-5-560-13 osalta. Näin ollen, sille voidaan myöntää vapautus yleiseen hulevesiviemäriin liittämiselvällisyydestä hakemuksessa esitetyn selvityksen pohjalta.

Vesihuoltolain 3 a luvun 17 c §:n mukaan vapautus liittämiselvällisyydestä hulevesiviemäriin on myönnettävä, jos:

- 1) liittäminen hulevesiviemäriin muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon kiinteistön hulevesien hallinnasta aiheutuneet kustannukset, liittämisestä aiheutuvat kustannukset, vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin vähäinen tarve tai muu vastaava erityinen syy;
- 2) vapauttaminen ei vaaranna huleveden viemäröinnin taloudellista ja asianmukaista hoitamista 17 a §:ssä tarkoitettulla vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella; ja
- 3) liittämistä vapautettavan kiinteistön hulevesi voidaan poistaa muutoin asianmukaisesti. Jotta vapautus voidaan myöntää, kaikkien edellä mainittujen edellytysten on täyttyvä.

Kiinteistön 235-5-560-13 osalta voidaan myöntää anottu vapautus hulevesiviemäriin liittämiselvällisyydestä seuraavin perusteluin:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 5

18.01.2022

Kohta 1: Tässä tapauksessa voidaan katsoa, että sadevesikaivon sijainti erittäin lähellä avo-ojaa (alle metrin), on sellainen muu erityinen syy, jonka perusteella liittyminen hulevesivesiviemäriin voidaan katsoa olevan kiinteistön haltijalle kohtuutonta.

Kohta 2: Kyseinen vapauttaminen ei voida katsoa vaarantavan huleveden viemäröinnin taloudellista ja asianmukaista hoitamista 17 a §:ssä tarkoitetulla vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella.

Kohta 3: Kiinteistön 235-5-560-13 hulevedet voidaan poistaa asianmukaisesti johtamalla niitä avo-ojaan.

Ehdot:

Kiinteistön 235-5-560-13 hulevedet tulee jatkossakin poistaa asianmukaisesti eikä niistä saa aiheutua haittaa ympäristölle, kaupungin yleisille alueilla tai muille lähikiinteistöille. Kiinteistön haltija on vastuussa huleveden johtamisesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista ja vahingoista. Mikäli olosuhteet kiinteistöllä muuttuvat hakemuksessa esitetystä tai kiinteistön hulevesien poistaminen ei enää voida pitää asianmukaisena tai jos alueen hulevesiviemäri laajenee kohti Bredantietä, voidaan tätä päätöstä arvioida uudestaan ja liittämiselvollisuus voi astua voimaan

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hakemuksessa annettujen tietojen ja edellä mainittujen perustelujen pohjalta myöntää kiinteistön hulevesiviemäriin osalta toistaiseksi voimassa olevan vapautuksen yleiseen hulevesiviemäriin liittämiselvollisuudesta yllämainituin ehdoin.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

HSY:n lausunto 23.11.2021
Hakemus liitteineen (Extranet)

Jakelu:

Asianosainen
HSY

Yhdyskuntavaliokunta

§ 6

18.01.2022

Lausunto Karapellon (alue 130516) asemakaavan muutosehdotukseen (Espoon kaupunki)

YLKV 18.01.2022 § 6

1088/10.00.00.01/2021

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta on varannut Kauniaisten kaupungille mahdollisuuden antaa lausunto Karapellon asemakaavan muutosehdotuksesta (alue 130516). Maankäyttöyksikkö on pyytänyt lisää aikaa lausunnon jättämiselle ja saanut lausuntoaikaa jatkettavaksi 31.1.2021 asti. Lausuntopyyntö sekä kaavakartta ja kaavamääräykset ovat oheismateriaalina.

Kaavahankkeeseen liittyvä materiaali on nähtävillä hankkeen internetsivuilla osoitteessa

<https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/karapelto>

Suunnittelualue

Kaavamuutosalue sijaitsee Rantaradan pohjoispuolella Keran aseman kohdalla. Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa ja sen kokonaispinta-ala on noin 32,2 ha. Alue rajautuu pohjoisessa ja idässä Karapellontiehen ja Karamalmintiehen. Lännessä kaava-alue ulottuu Kehä II:een. Alue on nykyisellään teollisuus-, varastointi- ja toimistoaluetta. Alueen länsiosassa olevat rakennukset ovat edelleen käytössä, mutta itäosassa sijaitsevat rakennukset ovat olleet käyttämättöminä useampia vuosia. Kaava-alue on pääosin rakennettua, mutta alueen pohjoisosassa sijaitsee pieni metsäinen kalliokumpare ja alueen itäreunassa on toinen pienialainen metsikkö. Metsäisillä alueilla on luonnonsuojelulla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ja ekologisia yhteyksiä.

Asemakaavoitusta ohjaavat maankäyttösuunnitelmat

Kaava-alue kuuluu voimassa olevassa maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen, jolla on osoitettu pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Rantarata on osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä päätätänä.

Suunnittelualueella koskee 2018 lainvoiman saanut Keran osayleiskaava, jossa alueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C), kaupunkimaista asuinalueita, jonne tulee rakentaa ensisijaisesti asuinrakennuksia (A1) sekä työpaikka-alueita, jonne voidaan sijoittaa toimitiloja ja palveluja sekä teknistä huoltoa palvelevia rakennuksia (TP). Alueelle on osoitettu merkintä julkisia palveluja ja hallintoa varten (PY) sekä virkistysalueen kohdealue (kaupunginosapuisto). Virkistysalueen kohdealueiden

kautta on osoitettu radan yli/ali jatkuva virkistysyhteys ja eteläosaan sijainniltaan ohjeellinen asuinalueet lävistävä kävely- ja pyöräilyreitti.

Keskustatoimintojen alue on määritelty tehokkaana ja kävelypainotteisena palvelukeskuksena. Päivittäistavarakaupan mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä ja kaupallisten toimintojen tulee olla mahdollisimman hyvin saavutettavissa asemalta. Liike- ja palvelutilojen tulee avautua pääsääntöisesti kävely- ja pyöräilypanotteiselle alueelle. Kaavassa on annettu yleismääräyksiä mm. pysäköinnin sijoittamisesta keskitettyihin pysäköintilaitoksiin, liityntäpysäköinnistä ja asemakaavoituksen yhteydessä tehtävistä selvityksistä. Kaavamääräyksellä veloitetaan huomioimaan rakentamisen vaiheistuksessa alueella toimivien direktiivin 2012/18/EU mukaisten laitosten poistumisaikataulu. Jatkosuunnittelun yhteydessä on päädytty sijoittamaan julkisten palveluiden ja hallinnon alueenosa ruotsinkielisen Karamalmens skolanin eteläpuolelle täydentämään olemassa olevaa koulutoimintaa. Asemakaavan muutosehdotus noudattelee osayleiskaavaa.

Asemakaavan muutosehdotuksen kuvaus

Kaavamuutos perustuu Keran osayleiskaavaan ja sen jälkeen laadittuun Keran asemakaavarunkoon. Tavoitteena on muuttaa Keran teollisuusalue kaupunkimaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi paikalliskeskukseksi siten, että alueen suunnittelua ja toteutusta ohjaa tavoite olla kestävän kehityksen ja kiertotalouden esimerkkialue. Tavoitteissa on nostettu esiin myös erityisesti erinomainen saavutettavuus sekä kestävä liikkuminen ja energiaratkaisut. Keran alue tukeutuu varhaiskasvatusta ja kouluja lukuun ottamatta julkisten palveluiden osalta Viherlaakson, Kilon ja Leppävaaran palveluihin.

Kaava muuttaa nykyisen teollisuusalueen osaksi Keran uutta radan molemmille puolille sijoittuvaa asuin- ja keskusta-alueita. Keskustan korttelit ovat välittömästi aseman ympärillä eri liikennemuotojen solmukohtassa. Keskusta sijoittuu kahdelle asemakaava-alueelle: nyt käsiteltävänä oleva Karapelto 130516 ja valtuuston 13.9.2021 hyväksymä Kera 130140.

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 247 000 k-m², josta asumista on noin 222 000 k-m². Tämä tarkoittaa laskennallisesti n. 4 400 uutta asukasta (1 asukas/50 k-m²). Liiketilaa tai vastaavaa on osoitettu n. 26 000 k-m². Alueen rakennusoikeus kasvaa n. 31 000 k-m².

Keskustatoiminnot (C-1) sijoittuvat kahteen Keran aseman viereiseen korttelialueeseen ja niiden rakentamistapa on muuta aluetta tehokkaampaa ja korkeampaa. Keskustatoimintojen korttelialueille saa sijoittaa asunto-, asuntola-, toimisto-, hotelli- ja liiketiloja, pysäköintilaitoksen sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Korttelialueita ei saa toteuttaa pelkästään asuin- tai asuntolatiloina, vaan korttelit tulee toteuttaa toiminnallisesti monipuolisina. C-1 korttelialueille saa lisäksi sijoittaa rautatieasemaan liittyviä tiloja ja kulkuyhteyksiä sekä yhteensä yhden vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelin 54161 C-1 korttelialueelle tulee sijoittaa päivittäistavarakauppa, mutta sen koko rajoitettu enintään 5000 k-m²:in. Kortteleihin on sijoitettu kaava-alueen kolme korkeinta rakennusta (XVI). Korkeimmat rakennukset sijoittuvat Keransillan tuntumaan muodostaen yhdessä radan eteläpuolisen vastaavan korkuisen rakennuksen kanssa alueen keskipisteen.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-1) ovat vaihtelevan muotoisia umpikortteleita. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto-, ja työtiloja. Kortteli-alueiden asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat IV - XIV välillä. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat radan läheisyyteen, jossa ne liittyvät osaksi keskustakortteleiden sarjaa.

Asuin-, liike-, toimisto- ja urheilurakennusten korttelialue (AL-1) sijaitsee radan ja Kehä II:n välittömässä läheisyydessä. Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Liike- toimisto-, urheilu- ja pysäköintirakennukset on sijoitettu korttelialueen itäosaan suojaamaan asuinpiha-aluetta liikennemelulta. Asuinkerrostalojen rakennusten suurimmat sallitut kerrosluvut ovat VIII, IX ja XII. Korkein rakennus sijoittuu Keramiikka-aukion näköpäänteeksi. Korttelin länsiosaan on sijoitettu muut AL-1- korttelin toiminnat suojaamaan piha-aluetta Kehä II:n liikennemelulta.

Alueen pohjoisosaan on osoitettu toimistorakennusten korttelialue (KT) ja itäosaan on osoitettu aluevaraus yleisten rakennusten korttelialueelle (Y). Myös viheralueet on osoitettu alueen itäosiin. Osa puistoista toimii tilallisesti ja toiminnallisesti monipuolisina kaupunginosapuistoina ja osa toimii lähivirkistysalueina, joilla on säilytettäviä luontoarvoja, kuten liito-oravien suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä ekologisia yhteyksiä. Osaan puistoista kohdistuu melun ja ilmanlaadun näkökulmasta rajoituksia herkille toiminnoille.

Kortteleiden autopaidat on osoitettu pääasiassa pysäköintitaloihin tai pihakansien alle. Lisäksi on suunniteltu yleistä kadunvarsipysäköintiä alueella asioiville ja vieraileville. Pysäköintimääräyksillä mahdollistetaan joustava pysäköinti.

Liikkuminen alueella tukeutuu vahvasti jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä joukkoliikenteeseen Keran rautatieaseman ja joukkoliikenteen runkoyhteyden kautta, mutta myös ajoneuvoliikenteen sujuvuuteen on kiinnitetty huomiota. Alue liittyy laajempaan liikenneverkkoon Karapellonlaidan, Karapellontien ja Karamalmintien kokoojakatujen kautta. Alueelle on tehty liikenne-ennuste ja vilkkaimpiin liittymiin toimivuustarkastelu. Kriittisimmissä liittymissä Kehä II:n ja Karapellontien osalta toimivuus on tyydyttävällä tasolla. Liikenneselvityksen liikenne-ennusteen mukaan koko Keran alueen, sis. Karapellon ja Keran asemakaava-alueen, asukkailla kävely ja joukkoliikenne olisivat kulkutapoina noin neljänneksen yleisempiä kuin Espoossa keskimäärin.

Kaava mahdollistaa monipuoliset julkiset ja yksityiset palvelut. Kauppa keskitetään erityisesti aseman ympärille, jolloin mahdollistetaan päivittäistavarakaupan hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Uudet suuret myymälät (supermarketit) on sijoitettu aseman tuntumaan, missä hyödynnetään aseman kulkijavirrat ja liityntäpysäköinti. Kaavan mahdollistaman kaupallisen ratkaisun ei arvioida uhkaavan Kauniaisten keskustaa kaupan ja palveluiden keskuksena. Kaupallisia vaikutuksia on arvioitu Keran osayleiskaavan kaupallisessa selvityksessä, jota on päivitetty 2019 Keran asemakaavoitusta silmällä pitäen. Selvityksen perusteella Keraan sijoittuva päivittäistavarakauppa ei uhkaa nykyisten myymälöiden tulevia toimintaedellytyksiä. Keran kaupallinen mitoitus mahdollistaa monipuolisen ja kattavan palvelutarjonnan lähialueen asukkailla. Mitoitus ei kuitenkaan uhkaa olemassa olevien tai suunnitteilla olevien yksiköiden toimintaedellytyksiä.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 6

18.01.2022

Päivittäistavarakaupan kilpailun näkökulmasta kaupalle on osoitettu riittävästi sijaintipaikkoja, jotta mahdollistetaan eri toimijoiden sijoittuminen lähes samankaltaisilla päivittäistavarakaupan konsepteilla Keran alueelle. Erikoistavarakaupan asioinnit joudutaan hoitamaan pääosin muualla, todennäköisesti erityisesti Leppävaarassa. Erikoistavarakaupan osalta vaikutukset muihin keskuksiin jäävät hyvin pieniksi. Keran liiketilat eivät merkittävästi vaikuta Espoon ja pääkaupunkiseudun vähittäiskaupan palveluverkkoon.

Kauniaisten kaupungin lausunto kaavaehdotuksesta

Kauniaisten kannalta kaavaehdotuksen olennaisimmat vaikutukset liittyvät liikenteeseen ja kaupallisiin palveluihin. Ehdotuksessa esitettyjen selvitysten perusteella liikenteen toimivuus kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä pysyy vähintäänkin tyydyttävällä tasolla. Toimivuustarkastelu perustuu olettamukseen, että alueen asukkailla kävely ja joukkoliikenne ovat kulkutapoina noin neljänneksen yleisempiä kuin Espoossa keskimäärin. Kauniainen ilmaisee kuitenkin huolensa väistämättä lisääntyvästä liikenteestä lähialueellaan ja etenkin sen vaikutuksista Kauniaisten pienimittakaavaiseen paikallisliikenteen verkostoon. Kauniainen esittää vahvana pyyntönään, että Karapellon alueen liikennejärjestelyt suunnitellaan ja niiden toimivuus varmistetaan siten, että Kauniaisten katuverkkoon ei kohdistu liikennemäärien kasvua.

Kaava-aineistossa esitetyn kaupallisen selvityksen perusteella kaavan mahdollistama kaupallinen mitoitus ei uhkaa olemassa olevien tai suunnitteilla olevien yksiköiden toimintaedellytyksiä. Kauniainen pitää tärkeänä, että Kauniaisten liikekeskusta säilyy elinvoimaisena paikalliskeskuksena.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää antaa Espoon kaupungille esitystekstistä ilmenevän lausunnon Karapellon asemakaavan (alue 130516) muutosehdotukseen.

Lisäksi valiokunta päättää lähettää asian edelleen tiedoksi KH:lle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Lausuntopyyntö

Jakelu:

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunginhallitus (tiedoksi)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 7

18.01.2022

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valituksesta, joka koskee Kauniaisten kaupunginvaltuuston päätöstä 11.10.2021 § 71, asemakaavan muutos, 7. kaupunginosan korttelin 1052 tontti 13 (Venevalkamantie 1)

YLV 18.01.2022 § 7

120/10.02.03/2021

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 382 9313
maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Valituksenalainen päätös

Kauniaisten kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.10.2021 § 71 asemakaavan muutoksen koskien 7. kaupunginosan korttelin 1052 tonttia 13 (Venevalkamantie 1). Hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joka on pyytänyt Kauniaisten kaupunkia antamaan valituksesta lausunnon 3.1.2022 mennessä. Kauniaisten kaupunki on saanut lisäaikaa lausunnon jättämiselle. Lausunto tulee antaa hallinto-oikeudelle viimeistään 21.2.2022. Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö on esityslistan **oheismateriaalina**, valitus liitteineen on jaettu luottamushenkilöiden **Extranetissä**.

Kaupungin hallintosäännön mukaan (§ 18, kohta 17.) kaupunginhallitus antaa lausunnon/selityksen valtuuston päätöksestä tehdystä valituksesta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätökseen.

Valituksen keskeinen sisältö ja perustelut

Valittaja vaatii, että

1. hallinto-oikeus kumoaa Kauniaisten kaupunginvaltuuston päätöksen (§ 71) asemakaavan muutoksesta, joka kohdistuu 7 kaupunginosan korttelin 1052 tonttiin 13 osoitteessa Venevalkamantie 1, Kauniainen;
2. alueelle asetetaan töiden aloittamiskielto muutoksenhaun käsittelyn ajaksi;
3. ennen asian ratkaisemista asiassa toimitetaan alueen katselmus, jossa tehdään havaintoja kaavan toteutumisen mahdollisista vaikutuksista valittajan kiinteistölle ja rakennettuun ympäristöön ja
4. Helsingin hallinto-oikeus velvoittaa Kauniaisten kaupungin korvaamaan muutoksenhakijoiden oikeudenkäyntikulut, tähän asti yhteensä 4.319,45 euroa.

Valituksessa esitetään, että kaavan tarkoituksena on ollut yksityisen edun tavoittelu ja että se antaa perusteetonta etua yhdelle maanomistajalle muiden maanomistajien kustannuksella. Valittajan mukaan kaavamutoksen hyödyt kohdistuvat hakijaan ja haitat pääosin valittajan omistamaan naapuritonttiin ja näin ollen kaupunki on laiminlyönyt Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54.3 §:n mukaisen velvollisuutensa varmistaa, että kaavalla ei aiheuteta maanomistajalle

sellaista haittaa joka olisi vältettävissä kaavan tavoitteita syrjäyttämättä. Valittajan mukaan suunnitellusta kerrostalosta aiheutuu erityisen paljon haittaa valittajan omistamalle naapuritontille ja kaavan mahdollistama kerrostalorakentaminen heikentää merkittävästi naapuritontin asumisviihtyisyyttä, yksityisyyttä sekä kiinteistön arvoa. Valituksessa esitetään, että asemakaavamuutoksesta aiheutuu muutoksenhakijoille MRL 106 §:ssä tarkoitettua erityistä haittaa ja vahinkoa, jota ei ole pidettävä vähäisenä ja näin ollen kunta on velvollinen korvaamaan muutoksenhakijoille asemakaavasta aiheutuvan vahingon.

Perusteluissaan valittaja tuo esille, että suunniteltu kerrostalo tulisi sijoitamaan keskellä muuta pientaloaluetta, kerrostalon ikkunoista olisi talon korkeuden vuoksi esteetön näkymä naapuritontin (eli valittajien) piha-alueelle ja kerrostalolla olisi myös naapuritontin pihapiiriä varjostava vaikutus. Edelleen perusteluissa esitetään, että kerrostalon piha-alue ei ole erotettavissa pientalon piha-alueesta maisemallisesti, vaan se rajautuu muihin rakennuksiin ja että kerrostalon ja pientalojen välillä ei ole korkeaa kasvillisuutta näkösuojana, joten kerrostalo on paikalle maisemallisesti sopimaton. Lisäksi valittaja esittää, että kaavan havainnekuva on esitetty harhaanjohtavana mittasuhteita vääristävästä kuvakulmasta. Valituksessa tuodaan esiin, että kaupunki on perustellut kaavamuutosta mm. kaupunkirakenteen tiivistämisellä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Valittajan mukaan kaupunki ei kuitenkaan ole selvittänyt, saataisiinko tavoitellut tiivistämisuudokset tehtyä vaihtoehtoisilla, maanomistajia yhdenvertaisemmin kohtelevilla tavoilla, eikä kaavan tueksi ole esitetty maankäytöllisiä perusteita, jotka edellyttäisivät pientaloalueella sijaitsevan tontin muuttamista kerrostaloalueeksi. Edelleen valituksessa todetaan, että esitetty kerrostalo voitaisiin toteuttaa matalampana siten, että sen aiheuttama maisema- ja viihtyisyyshaitta olisi naapureille mahdollisimman vähäinen.

Valittaja myös katsoo, että kaavaan liittyvällä maankäyttösopimuksella on osapuolten välillä sovittu asemakaavan sisällöstä lainvastaisesti. Valittajan mukaan tätä väitettä tukee se, että asemakaavan muutosta koskevassa hyväksymispäätöksessä on todettu asemakaavaan liittyvän maankäyttösopimuksen olevan allekirjoitettu. Lisäksi valittaja toteaa, että maankäyttösopimuksen laadinnasta ei ole tiedotettu missään vaiheessa kaavan laatimisen yhteydessä ja sopimuksen olemassa olosta on saatu tieto vasta hyväksymispäätöksen yhteydessä. Edelleen valituksessa todetaan, että päätös maankäyttösopimuksen hyväksymisestä on ollut lainvastainen, sillä se on ollut hallintolakiin perustuvan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen.

Valituksessa esitetään edelleen, että valtuuston kaavan hyväksymistä koskeva päätös on syntynyt esteellisessä kokoonpanossa ja siten virheellisessä järjestyksessä, jonka vuoksi päätös on kumottava.

Kaupungin lausunto:

Kuntalain 135 §:n mukaan valtuuston antamaan päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että:

- 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
- 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai

3) päätös on muuten lainvastainen.

Valituksessa on vedottu päätöksen lainvastaisuuteen ja väitetty sen syntyneen virheellisessä järjestyksessä. Lainvastaisuuden osalta jää osin epäselväksi, minkä kaikkien säännösten kohdalla valittaja katsoo tapahtuneen lainvastaisuutta. Vastineessa pyritään kuitenkin kattavasti vastaamaan kaikkiin väitteisiin.

Asemakaavamuutoksen sisältö

Suunnittelualueen asemakaavamuutos on käynnistynyt vuonna 2011 osana laajempaa asemakaavan muutosta korttelissa 1052. Laajemman asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut arvioida korttelin 1052 muutosalueen rakennusoikeuden määrää maanomistajien kaavamuutoshakemusten ja Venevalkamankujan rakentamisen myötä parantuneiden tonttien rakentamisedellytysten perusteella. Valituksenalaisessa kaavamuutoksessa on osoitettu kerrostaloasumista pientaloalueen viereen. Suunnittelualueen maanomistajat ovat vuonna 2009 hakeneet tontille kerrostalorakentamisen mahdollistavaa asemakaavan muutosta ja vuonna 2011 päivittäneet hakemustaan siten, että tontille tutkittaisiin rivitalorakentamisen mahdollistavaa kaavamuutosta. Ennen laajemman asemakaavan muutoksen käynnistämistä vuonna 2011 on alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksista laadittu esiselvitys, jossa suunnittelualueelle on tutkittu sekä kerrostalon että kaksikerroksisen rivitalon vaihtoehtoja.

Laajemman asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksessa vuonna 2012 suunnittelualue oli osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) ja kaavaehdotuksessa vuonna 2013 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan muutos jaettiin tämän jälkeen osiin ja suunnittelualueen kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville vuonna 2021.

Suunnittelualue ei, toisin kuin valittaja esittää, sijaitse keskellä pientaloaluetta. Suunnittelualue sijaitsee Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien kulmassa ja on voimassa olevassa asemakaavassa Venevalkamantien varren ainoa pientalotontti. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolella sijaitsee kerrostaloaluetta, etelä-/kaakkoispuolella suunnittelualue rajoittuu pientaloalueeseen. Valittajien rakennuspaikka rajoittuu kerrostaloalueeseen. Valittajien pientalon piha-alue sijoittuu kuitenkin ylärinteeseen ja piha-alueet ovat erotettavissa toisistaan kasvillisuuden ja rakenteiden avulla.

Kaupunki katsoo, että suunnittelualue soveltuu sijaintinsa perusteella tiiviimpään rakentamiseen. Suunnittelualue sijoittuu kaupunkirakenteessa Venevalkamantien alueeseen, johon on aikaisempien kaavamuutosten myötä toteutettu asuinkerrostaloja. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen kiinnittyy Venevalkamantien kerrostalovaltaiseen kokonaisuuteen huomioiden kuitenkin mitoitukseltaan myös muun ympäröivän kaupunkirakenteen. Kaavaratkaisussa kulmatontilla sijaitseva pientalo korvautuu nelikerroksisella asuinkerrostalolla. Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna; kaavamuutos mahdollistaa samankaltaisen rakentamisen muiden Venevalkamantien varrella olevien tonttien kanssa. Uudisrakentamisen kerros-luku (IV) tai tonttitehokkuus ($e=0.76$) ei poikkea Venevalkamantien muiden

kerrostalojen kerrosluvuista (IV-V) tai tonttitehokkuudesta ($e=0.74 - 1.41$). Asuinrakentaminen sijoittuu vähintään 12 metrin etäisyydelle kaakkoispuolella sijaitsevan pientalotontin rajasta. Tällöin lähimpiin ylärinteessä oleviin pientaloihin jää vähintään 17 metrin etäisyys. Todettakoon, että viereisellä Venevalkamantie 3:n kerrostalotontilla rakennusalan raja on 8,5 metrin päässä lähimmän pientalotontin rajasta. Kaavoituksen yhteydessä laaditun varjostustutkielman perusteella suunniteltu uudisrakentaminen ei aiheuta merkittäviä varjostusvaikutuksia lähialueen asuinrakennuksille, varjostusta kohdistuu kaakkoispuolella sijaitsevan pientalotontin oleskelupihoille ja rakennukselle lähinnä loppukesästä ilta-auringon aikaan. Rakentamisen varjostusvaikutusta naapuritonteille voidaan pitää kaupunkialueella tavanomaisena. Edellä mainittu huomioiden kaupunki katsoo, että esitetty kerrostaloratkaisu on maankäytöllisesti perusteltu. Asemakaavan muutokseen liittyvä havainnekuvamateriaali sisältää näkymä- ja leikkauskuvia eri kuvakulmista ja suunnista. Materiaali havainnollistaa kaavaratkaisun mukaista rakentamista. Havainnekuvamateriaali on viitteellistä eikä se vahvistu asemakaavan myötä.

Kaupunki toteaa, että yhdenvertainen kohtelu ei tarkoita maankäytön suunnittelussa sitä, että vierekkäisillä tonteilla pitäisi olla käyttötarkoitukseltaan tai rakentamisen määrän ja korkeuden osalta samanlaista rakentamista. Tontin sijainti ja olosuhteet määrittävät sen, millaista maankäyttöä kullakin tontilla on mahdollista olla. Kaupunkiolosuhteissa pientaloja ja kerrostaloja sijoittuu vierekkäisille tonteille. Kahden kerroksen ero ei ole kohtuuton poikkeama, etenkin kun korkeampi rakentaminen sijoittuu edellä mainitun mukaisesti luoteispuolelle ja alarinteeseen.

Kaupunki katsoo edellä olevin perusteluin, että huomioiden uudisrakentamisen sijainti, kerrosluku, etäisyys olemassa olevista rakennuksista sekä muut alueen ominaisuudet, suunniteltu uudisrakentaminen ei aiheuta kohtuutonta haittaa tai kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä siten kuin MRL 54.3 §:ssä tarkoitetaan.

Asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

MRL 106 §:n mukaan, jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä. Hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) perusteella korvattavana voisi olla lähinnä kadun poistamisesta tai sen rakentamisesta tiettyyn korkeuteen aiheutuva kulkuyhteyden katkeaminen tai huomattava vaikeutuminen taikka muu tähän verrattava erityinen haitta tai vahinko. Kaupunki toteaa, että hyväksytyä asemakaavan muutosta ei ole miltään osin toteutettu, joten asemakaavan toteuttamisesta ei ole aiheutunut MRL 106 §:ssä tarkoitettua erityistä haittaa tai vahinkoa, josta kaupunki olisi korvausvelvollinen. Kaupungin näkemyksen mukaan asemakaavan toteuttamisesta ei myöskään tule aiheutumaan MRL 106 §:ssä tarkoitettua erityistä haittaa tai vahinkoa. Näköalan muuttumista tai osittaista varjostamista ei pidetä laissa tarkoitettuna erityisenä haittana tai vahinkona, vaan nämä ovat normaaleja ympäristön muuttumiseen liittyviä seikkoja.

Maankäyttösopimuksesta

MRL 91 b §:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Lain mukaan maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Maankäyttösopimuksen edellytyksenä on aina, että asemakaavan muutosehdotus ilman olennaisia muutoksia hyväksytään kaupunginvaltuustossa sopimuksessa mainittuun päivämäärään mennessä, ja sopimus raukeaa, mikäli valitusviranomainen kumoaa valtuuston päätöksen. Maankäyttösopimusta ei viedä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi tai edes tiedoksi. Valtuustolla on oikeus ja mahdollisuus itsenäisesti päättää hyväksyttävän asemakaavan muutoksen sisällöstä. Hyväksytyyn kaavaehdotukseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa ei siten ole valittajien väittämällä tavalla sitovasti sovittu kaavan sisällöstä.

Maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Maankäyttösopimuksen mahdollisuudesta ei ole mainintaa kaavahankkeen alkuperäisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (päiväys 29.4.2011). Maininta maankäyttösopimuksesta on lisätty päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (päiväys 26.3.2012) ja maininta on edelleen ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelman myöhemmässä päivityksessä (päiväys 18.1.2021), minkä valittajatkin ovat esittäneet. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on lisäksi tiedotettu osallisia kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä (kuulutus 3.4.2012). Kaupunki toteaa, että tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettu MRL 91 b §:n mukaisesti osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla.

Hyväksytyyn kaavaehdotukseen liittyvät maankäyttösopimusneuvottelut on käyty kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen keväällä 2021. Maankäyttösopimus on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksessa 21.6.2021 ja kaupunginhallituksen päätös on saanut lainvoiman ennen maankäyttösopimuksen allekirjoittamista.

Maankäyttösopimus ei ole ohjannut kaavoitusta eikä siinä ole sovittu asemakaavan sisällöstä. Kaupunki katsoo, että päätös maankäyttösopimuksen hyväksymisestä ei ole lain eikä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen.

Väite päätökseen osallisten esteellisyydestä

Valituksessa on väitetty valtuuston päätöksen olevan virheellinen, koska asemakaavamuutosehdotuksen käsittelyyn ovat osallistuneet yhdyskuntavaliokunnassa eräs valituksessa nimeltä mainittu jäsen, kaupunginhallituksessa toinen valituksessa nimeltä mainittu jäsen ja kaupunginvaltuustossa molemmat henkilöt valtuutettuina. Valituksessa on esitetty, että yhdyskuntavaliokunnan jäsen on asemakaavan muutoksen kohteena olevan kiinteistön osaomistajan lapsen kummitäti sekä, että kaupunginhallituksen jäsen on yhden osaomistajan pitkäaikainen ystävä.

Yhdyskuntavaliokunnan mainittu jäsen on kertonut hänen aviomiehensä olevan toisen osaomistajan yhden nyt jo täysi-ikäisen lapsen kummisetä. Jäsen on viimeksi tavannut miehensä kummilapsen perheineen tämän valmistujaisjuhlissa joitakin vuosia sitten. Jäsenen mahdollisesta esteellisyydestä oli keskusteltu valiokunnan esittelijän ja silloisen puheenjohtajan kanssa eikä esteellisyyttä ollut katsottu olevan, koska sen verran kaukaisesta tuttavuudesta on kyse.

Kaupunginhallituksen mainittu jäsen on todennut tuntevansa valituksessa mainitun henkilön, koska ovat useita vuosia sitten käyneet samaa koulua, mutta ei ole vuosiin tavannut häntä.

Kuntalain 97 §:n mukaan valtuutettu on valtuustossa esteellinen käsittelemään asiaa, joka koskee henkilökohtaisesti häntä taikka hänen hallintolain 28 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitettua läheistään.

Hallintolain 28 §:n 2 ja 3 momentissa on mainittu tietyt lähisukulaiset ja näihin rinnastettavat henkilöt, sekä 2 momentin 1 kohdassa ”virkamiehelle muuten erityisen läheistä henkilöä”.

Asiassa on riidatonta, ettei valituksenalainen asemakaavan muutosasia koske edellä mainittuja valtuutettuja henkilökohtaisesti. Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että lain perustelujen mukaan erityisen läheisellä henkilöllä tulee yleensä olla asianomaisen elämässä vastaavanlainen sija kuin perheenjäsenellä tai muilla tässä kohdassa luetelluilla henkilöillä (Harjula-Prättälä: Kuntalaki – Tausta ja tulkinnat, 2019 s. 695). Huomioon ottaen valtuutettujen edellä selostetusta ilmenevän, on selvää, että kyseiset henkilöt eivät ole olleet esteellisiä kaupunginvaltuuston hyväksyessä asemakaavamuutoksen.

Kuntalain 97 §:n mukaan valtuutetun ottaessa osaa asian käsittelyyn muussa toimielimessä, häneen sovelletaan, mitä kyseisen toimielimen jäsenen esteellisyydestä säädetään, ja tältä osin viitataan hallintolain 27-20 §:iin.

Hallintolain 28 §:n 1 momentin nojalla luottamushenkilö on esteellinen mm. jos 1) jos hän tai hänen läheisensä on asianosainen; 3) jos asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa hänelle tai hänen 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle läheiselleen; tai 7) jos luottamus hänen puolueettomuuteensa muusta erityisestä syystä vaarantuu.

Valituksessa viitattaneen lähinnä hallintolain 28 §:n 1 momentin 7) kohtaan. Oikeuskirjallisuuden mukaan tämän esteellisyysperusteen soveltaminen edellyttää, että on olemassa ulkopuolisen havaittava syy puolueettomuuden vaarantumiseen, vaikka muut esteellisyysperusteet eivät suoranaisesti tulekaan sovellettaviksi. Syyn puolueettomuuden vaarantumiseen on oltava suunnilleen samanasteinen kuin erikseen säädetyissä esteellisyysperusteissa. (Em. teos s. 678.) KHO on ratkaisun 2014:109 perusteluissa lausunut muun ohessa, että yleislausekkeeseen perustuvan esteellisyyden olosuhteen tulee olla sellainen, että luottamus virkamiehen puolueettomuuteen vaarantuu yhtä voimakkaasti kuin hänen osallistuessaan esim. sellaisen asian käsittelyyn, jossa hänen läheisensä on asianosaisen taikka josta hänelle itselleen tai hänelle erityisen läheiselle henkilölle on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa. Lisäksi KHO on todennut, että

Yhdyskuntavaliokunta

§ 7

18.01.2022

vuodesta toiseen jatkuneet tapaamiset muun ohella edellä mainituilla matkoilla olivat sinänsä synnyttäneet tuttavuus- ja ystävyyssuhteita, mutta ne eivät kuitenkaan sellaisenaan antaneet aihetta olettaa, että virkamiehelle olisi syntynyt epäterve tarve suosia virkatoimissaan henkilöitä, joihin hän oli näin tai muutoin lähinnä ammatillisissa yhteyksissä tutustunut. Vastaavasti teoksessa Esteellisyys ja kaavoitus (Sampsa Matilainen, 2014) on todettu, että esteellisyyttä ei yleensä voi syntyä asian käsittelyyn osallistuneen henkilön ja asianosaisten käymien keskustelujen ja ystävyyssuhteiden perusteella (s. 98).

Edellä mainittu huomioiden voidaan todeta, ettei asiassa ole tullut esiin sellaista minkä perusteella mainitut luottamushenkilöt olisivat olleet esteellisiä käsittelemään valituksenalaista asemakaavan muutosasiaa eri luottamustoimielimissä.

Lopuksi

Kauniaisten kaupunki katsoo, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden vuoksi valituksenalainen kaupunginvaltuuston päätös olisi kumottava. Kaava perustuu lain edellyttämiin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin sekä täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Kaavan laatimisen yhteydessä on riittävässä määrin arvioitu kaavamutoksen vaikutukset. Maankäyttösopimus ei ole ohjannut kaavoitusta eikä siinä ole sovittu asemakaavan sisällöstä lainvastaisesti.

Kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä ole muutoinkaan lainvastainen. Valituksessa mainitut luottamushenkilöt eivät ole olleet esteellisiä osallistumaan asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.

Kauniaisten kaupunki katsoo edellä mainituilla perusteilla, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia syitä, joiden vuoksi valituksenalainen kaupunginvaltuuston päätös tulisi kumota, muuttaa tai palauttaa uudelleen valmisteltavaksi. Kauniaisten kaupunki pyytää, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valituksen vaatimuksineen kokonaisuudessaan. Kaupunki jättää vaatimukset töiden aloittamiskiellosta ja katselmuksesta hallinto-oikeuden harkintaan. Kaupunki katsoo oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen perusteettomaksi.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se antaa Helsingin hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon Venevalkamantie 1 asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä jätetyn valituksen johdosta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö pvm 23.11.2021

Jakelu:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 7

18.01.2022

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 8

18.01.2022

Valtiovarainministeriön lausuntopyyntö asetuksesta sote-uudistuksen siirtymäkauden vuokrista

YLKV 18.01.2022 § 8

1070/03.00/2021

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Valtiovarainministeriö pyytää lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026.

Tausta

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetussa laissa (jäljempänä voimaanpanolaki) säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan. Voimaanpanolain 22 §:n mukaan toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023. Hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastus-toimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Voimaanpanolain 22 § 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

Esityslistan **oheismateriaalina** on luonnos siirtymäkauden vuokra-asetukseksi liitteineen (luottamushenkilöiden extranet).

Lausunto pyydetään antamaan vastaamalla lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön oheisen linkin kautta. Linkki suomenkieliseen versioon:

<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=a52fdc34-3789-4545-b305-4978a59a84a4>

Länk till svensk version:

<https://www.lausuntopalvelu.fi/SV/Proposal/Participation?proposalId=a52fdc34-3789-4545-b305-4978a59a84a4&proposalLanguage=9ff64fe9-04da-4471-9f0c-3f2016e71b4f>

Lausunto tulee antaa viimeistään 24.1.2022 mennessä.

Hallintosäännön 20 §:n mukaan valiokunta antaa kaupungin lausunnot valiokunnan tehtäväalueeseen kuuluvissa asioissa. Hallintosäännön 21 §:n mukaan yhdyskuntavaliokunta päättää yksittäisten toimi- ja liiketilojen vuokralle antamisesta pidemmäksi aikaa kuin yhdeksi (1) vuodeksi, vastaa kaupungin maaomaisuuden ja rakennusten hallinnasta ja ylläpidosta, sekä toimii kaupungin vuokraamien rakennusten vuokranantajana. Kuntalain 39 §:n ja hallintosäännön 17 §:n nojalla kaupunginhallitus lausuu koko kaupungin puolesta. Aikataulusyistä asian vireillä olo saatetaan tiedoksi KH:lle sen kokouksessa 17.1.2022 ja mahdolliset KH:n kommentit sisällytetään kaupungin lausuntoon yhdyskuntavaliokunnan kokouksessa 18.1.2022. Asia lähetetään tiedoksi sosiaali- ja terveystieteiden valiokunnalle sen kokoukseen 26.1.2022.

Esitys kaupungin lausunnoksi

Asetus ei mahdollista kuntien omien sisäisten vuokrien pohjana olevien arvonmääritysten ja kustannuseurannan hyödyntämistä, vaan perustuu varsin monimutkaiseen vuokrien uudelleen määrittelyyn. Kuitenkin kuntien laskentamallit perustuvat kirjanpidon ja poistolaskennan kautta todellisiin tehtyihin investointeihin ja vuosittaisten todellisten ylläpito- ja huoltokustannusten kohdistamiseen kullekin kiinteistölle. Tämä lienee myös asetuksen tarkoitus: *”Vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2 momentissa säädetyistä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratason”*. Näin ollen uusi laskentatapa tarkoittaisi olemassa olevien, todellisuutta hyvin vastaavien arvojen uudelleen määrittelyä ja tarpeetonta hallinnollista rasitetta kunnille. Olisikin luontevaa käyttää asetuksen laskentamallia ainoastaan silloin, kun sisäinen vuokralaskenta syystä tai toisesta tuottaa olennaisesti poikkeavan vuokratason. Toisaalta hyvinvointialueiden taloudellisen kantokyvyn kannalta ei erilaisen laskentatavan ja uudelleen määrittelyn tule myöskään joissain tapauksissa johtaa todellisia kustannuksia korkeampaan lopputulokseen, eli ylimääräiseen vuokratuloon kunnalle.

Sote-uudistus vaikuttaa kuntien taloudelliseen tilanteeseen merkittävästi. Vaikutuksia ei tule lisätä kiinteistöjen kustannuslaskentaa muuttamalla, vaan on tarkoituksenmukaista vasta siirtymäkauden jälkeen, kun hyvinvointialueiden tilatarpeet ovat selkiytyneet, kehittää kunkin hyvinvointialueen käytössä tarvittavan kiinteistökannan suunnittelua ja taloudellisten arvojen uudistamista.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä esityksen mukaisen lausunnon asetuksesta sote-uudistuksen siirtymäkauden vuokrista valtiovarainministeriölle annettavaksi. Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päättää lähettää asian tiedoksi KH:lle ja sosiaali- ja terveystieteiden valiokunnalle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 8

18.01.2022

Oheismateriaali:

Luonnos siirtymäkauden vuokraasetukseksi (extranet)

Luonnos vuokra-asetuksen liite (extranet)

Jakelu:

Kaupunginhallitus (tiedoksi)

Sosiaali- ja terveystieteiden valtuusto (tiedoksi)

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 6, § 7, § 8

MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOJA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 5

VALITUSOSOITUS

Hallintovalitus

Hallintopäätökseen saa hakea muutosta valittamalla se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään.

Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle hallintovalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamo	Puh.	029 56 42000
Sörnäistenkatu 1	Faksi:	029 56 42079
00580 HELSINKI	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallintovalitusaika ja sen alkaminen

Hallintovalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava valitusviranomaisen kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös),
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset),
- 3) vaatimusten perustelut,
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite (esim. sähköpostiosoite), johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa valituksessa yhdyshenkilöksi. Jollei yhdyshenkilöä ole ilmoitettu, yhdyshenkilönä toimii valituksessa ensimmäiseksi mainittu valittaja.

Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 32 §).

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen,
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta,
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun, joka on 270 euroa 1.1.2022 alkaen (asetus 1122/2021).